

「家探し」 ～業者～

**管理会社【かんりがいしゃ】**

マンションやビルなどの建物の維持管理業務を受託・運営する会社です。マンション管理法で国への届け出が義務づけられています。マンション管理業を中心にするデベロッパーの子会社や系列会社の場合と、ビル管理業や清掃請負業などが母体になった独立系場合があります。なお、賃借人との折衝や家賃の出納などの賃貸経営に関する業務を家主から受託する賃貸不動産管理業を主に行っている場合は「賃貸管理会社」といいます。

**住宅販売会社【じゅうたくはんばいがいしゃ】**

デベロッパーなどの売主から新築住宅の販売業務を受託して、販売代理としてユーザーに営業活動をする会社の事です。会社業務としては販売代理だけでなく仲介業務も兼ねていて、取引を媒介する場合には仲介会社として営業します。また、住販会社が自ら中古住宅を購入して、リフォーム後に転売する業務を行っている会社もあります。不動産の売買一般にかかわる業者ともいえますね。

**代理【だいら】**

不動産会社と取引するときの取引態様の1つです。売主や貸主に代わって取引の交渉などを行う会社です。買主や借主との契約業務も行います。新規分譲の営業活動を含めて行う場合は販売代理といえます。販売代理の不動産会社を通して購入する場合、買主は売買代金以外の手数料を支払わないで済むのが普通です。ただし、宅建業法上は販売代理の会社が買主から手数料を取ることを禁止してはいないため、まれに手数料を請求されるケースもあります。

**宅地建物取引主任者【たくちたてものとりひきしゅにんしゃ】**

都道府県で行う宅地建物取引主任者資格試験に合格して、不動産取引の2年以上の実務経験を持つなどの要件を認められて、宅建主任者証（有効期間5年）の交付を受けた人のことです。宅建業法では、不動産会社の事務所には従事者5人に1人以上、案内所には1人以上の専任の宅建主任者を置くことを義務づけています。宅建主任者の業務は主任者証を提示して重要事項説明を行ったり、重要事項説明書や契約締結後の書面に記名なつ印することなどがあります。

### 宅建業免許番号【たっけんぎょうめんきょばんごう】

不動産会社は、事務所の見やすい場所に免許事項を記載した標識を掲示することが法律義務になっています。この標識の最初に「国土交通大臣免許（1）〇〇号」「東京都知事免許（9）××号」と出ているのが免許番号です。複数の都道府県にまたがって事務所がある場合が国土交通大臣免許が必要で、1つの都道府県内にある場合が都道府県知事免許になります。カッコ内の数字は免許の更新回数を示します。更新は1996年以降は5年に1度、それ以前は3年に1度の間隔で更新されます。

### 仲介【ちゅうかい】

不動産取引の当事者、つまり売主と買主、貸主と借主の間に立って取引を仲立ちすることです。取引態様の1つで、媒介ともいわれます。なお、仲介をする不動産会社を仲介会社といいます。売主と買主の間に立つ仲介会社は、必ずしも1社というわけではなく、複数の会社が介在することも珍しくありません。取引が成立した場合は、仲介会社に

仲介手数料を支払います。売買の場合は、最大で価格の3%プラス6万円。賃貸借の場合は賃料の1か月分となります。

### 仲介会社【ちゅうかいがいしゃ】

不動産の取引を仲介（または媒介）する会社のことです。売買仲介と賃貸仲介があります。明確に分けられませんが、どちらかを営業の中心に置いている会社が多いです。売買仲介会社は、中古マンション、一戸建て、土地の売買におきまして、売主と買主の間で取引の仲立ちを行います。賃貸仲介会社は、アパートや賃貸住宅の家主と賃貸入居者の仲介を行います。取引が成立した時に、成功報酬として取引の当事者双方から仲介手数料を得るのが業務内容となります。

### 不動産会社【ふどうさんがいしゃ】

不動産の取引に関する仕事をする会社という意味では幅広い範囲になります。新築住宅の開発分譲をするデベロッパーや住宅の受託販売をする代理会社、中古住宅の売買や賃貸の仲立ちをする仲介会社などです。管理会社や建築業者も建物という不動産にかかわる会社になりますね。ただ、法的には事務所を設けて、宅地建物取引業（宅建業）免許を取得して、専任の宅地建物取引主任者をおかないと不動産業は営めません。その意味では、不動産会社＝宅建業者といえるでしょう。

### レインズ【れいんず】

不動産会社が、主に中古物件や土地情報を交換するための不動産情報ネットワークの一つです。「Real Estate Information Network System」を省略して「REINS（レインズ）」と呼ばれています。旧建設省がスムーズな取引を促すために作った機関で、正式には指定流通機構といいます。なお、全国に4つのグループがあります。

レインズの会員会社は、売却依頼を受けた物件情報を各地域の本部に登録するなどの義務があります。